Tham Sau Hoong lwn Tribunal Pengurusan Strata dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — PERMOHONAN SEMAKAN KEHAKIMAN NO PA-25–100–10 TAHUN 2018
HADHARIAH SYED ISMAIL H
23 MEI 2019

Prosedur Sivil — Semakan kehakiman — Certiorari — Pemohon memohon perintah certiorari bagi membatal dan mengenepikan keputusan responden pertama — Pemohon memohon tuntutan pemohon didengar semula oleh tribunal pengurusan strata — Sama ada terdapat salah aturan oleh responden pertama kerana gagal memahami fakta dan isu yang dikemukan — Sama ada keputusan responden pertama tidak munasabah dan tidak betul — Sama ada responden pertama tidak mematuhi prosedur kerana gagal menyediakan alasan keputusan — Akta Pengurusan Strata 2013 ss 117(2), 121(3)(b) & 121(3)(c) — Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015

Pada 24 Ogos 2016, pemohon telah memfailkan satu tuntutan di hadapan responden pertama untuk suatu perintah agar respond en kedua mematuhi peruntukan-peruntukan dalam Akta Pengurusan Strata 2013 ('Akta') serta Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 ('Peraturan tersebut'). Tuntutan pemohon tersebut telah ditolak tanpa kos oleh responden pertama pada 27 Julai 2018. Tiada alasan keputusan diberikan, tetapi dikatakan tuntutan pemohon ditolak kerana bersifat akademik. Terkilan dengan keputusan responden pertama, pemohon telah memfailkan permohonan semakan kehakiman dan memohon relif-relif iaitu: (a) suatu perintah certiorari bagi membatalkan dan mengenepikan keseluruhan keputusan responden pertama; dan (b) tuntutan pemohon yang ditolak didengar semula oleh pengerusi lain di tribunal pengurusan strata. Pada sekitar akhir tahun 2015 dan awal tahun 2016, berlaku ketidaksefahaman antara pemohon dan responden kedua di mana pemohon selaku pengerusi beserta dengan jawatankuasa responden kedua telah membuat aduan kepada Pejabat Pesuruhjaya Bangunan, Majlis Bandaraya Pulau Pinang ('COB') serta mengeluarkan notis mengenai kemungkiran pelbagai peruntukan dalam Jadual Ketiga Peraturan tersebut dan untuk memberhentikan kerja-kerja pengubahsuaian tanpa kebenaran responden kedua kepada beberapa pemilik unit petak. Pemilik-pemilik petak telah gagal dan enggan mematuhi notis tersebut. Dalam mesyuarat agung tahunan ('AGM') responden kedua pada 13 Mac 2016, tujuh pemilik Gold Coast Resort dipilih sebagai ahli jawatankuasa responden kedua. Oleh kerana isu kerja-kerja pengunbahsuaian tanpa kebenaran responden kedua belum diselesaikan, kelayakan sesetengah ahli jawatankuasa baru tersebut dipertikaikan oleh pemohon. AGM

mengambil ketetapan untuk merujuk isu kelayakan mereka kepada COB. Berikutan rujukan tersebut, COB telah mengeluarkan surat bertarikh 31 Mei 2016 memutuskan bahawa empat daripada tujuh orang ahli jawatankuasa baru responden kedua hanya boleh dilantik dengan syarat mereka hendaklah meremedikan kesalahan mereka dalam tempoh masa yang ditetapkan. Pemohon mengatakan ahli jawatankuasa tersebut tidak meremedikan kesalahan mereka, tetapi menggunakan kedudukan mereka dalam responden kedua untuk meluluskan kesalahan mereka. Keputusan responden pertama dicabar atas alasan: (i) terdapat salah aturan yang serius kerana gagal memahami fakta dan isu yang dikemukakan dan tidak mematuhi s 121(3)(b) Akta tersebut; (ii) tidak munasabah dan gagal mematuhi s 121(3)(c) Akta tersebut; dan (iii) tidak mematuhi prosedur kerana gagal menyediakan alasan keputusan, suatu ketidakpatuhan kepada s 117(2) Akta tersebut.

Diputuskan, membenarkan permohonan pemohon dan mengenepikan award tribunal:

(1) Di bawah Akta tersebut dan Peraturan tersebut, seseorang pemilik petak unit strata tidak dibenarkan mengubah rupa, kod warna, mukaan mana-mana bahagian luar petaknya dan melakukan kerja pengubahsuaian tanpa kelulusan bertulis daripada responden kedua. Kesemua fakta dikemukakan pemohon adalah penting, relevan dan boleh membantu tribunal menjawab isu ketidakpatuhan dan membuat keputusan yang betul. Tribunal gagal mengambil kira fakta relevan tersebut. Mahkamah mendapati bahawa pemohon telah menunjukkan kepada mahkamah bahawa tribunal telah melakukan 'serious irregularity' di bawah s 121(3)(b) Akta tersebut apabila tribunal gagal mengaplikasi mindanya kepada isu dan fakta-fakta yang dibentangkan. Tribunal telah mengambil kira fakta-fakta yang tidak relevan, tidak benar dan mengakibatkan suatu ketidakadilan yang serius kepada pemohon. Keputusan tribunal yang berasaskan silap fakta dan pemakaian undang-undang adalah suatu 'illegality' (lihat perenggan 9, 13 & 16).

(2) Relif yang dituntut oleh pemohon di hadapan tribunal ialah untuk responden kedua dan pemilik unit petak diperintahkan mematuhi Peraturan tersebut dengan meremedikan kemungkiran-kemungkiran yang dilakukan mereka. Pemohon tidak menuntut perintah supaya ahli jawatankuasa mengosongkan jawatan jika mereka gagal meremedikan kemungkiran mereka. Keputusan tribunal tersebut bukan sahaja kabur, tetapi suatu 'serious irregularity' di bawah s 121(3)(c) Akta tersebut. Keputusan tribunal adalah tidak munasabah atau 'irrational' (lihat perenggan 18).

(3) Perkataan 'shall' di dalam s 117(2) Akta tersebut menunjukkan adalah menjadi keperluan mandatori untuk tribunal memberikan sebab-sebab keputusannya. Pentingnya alasan keputusan disediakan adalah kerana

keputusan tersebut membantu pihak yang terkilan memahami kenapa tuntutan ditolak. Alasan keputusan tribunal jika disediakan akan membantu Mahkamah Tinggi yang mendengar semakan kehakiman mengetahui sama ada keputusan tribunal adalah munasabah dan betul atau sebaliknya. Seksyen 117(2) Akta tersebut tidak memberi kuasa atau hak atau pilihan kepada tribunal untuk tidak memberikan sebab-sebab keputusan atau mengenakan syarat kepada pemohon supaya mendapatkan kebenaran untuk semakan kehakiman terlebih dahulu sebelum boleh mendapatkan alasan keputusan. Kegagalan tribunal memberikan sebab-sebab keputusan adalah suatu pelanggaran kepada s 117(2) Akta tersebut. Ketidakpatuhan kepada peruntukan undang-undang mandatori adalah suatu 'procedural impropriety' dan menjadikan keputusan tribunal bukanlah suatu keputusan yang dibuat mengikut undang-undang dan wajar diketepikan (lihat perenggan 19).

[English summary

On 24 August 2016, the applicant filed a claim before the first respondent for an order that the second respondent complied with the provisions of the Strata Management Act 2013 ('the Act') and the Strata Management (Management and Maintenance) Regulations 2015 ('the Regulations'). The applicant's claim was dismissed without costs by the first respondent on 27 July 2018. There was no ground of decision provided, except it was alleged that the applicant's claim was dismissed for being academic. Dissatisfied with the decision of the first respondent, the applicant filed a judicial review application and applied for such reliefs that: (a) a certiorari order to quash and set aside the whole decision by the first respondent; and (b) the applicant's claim which was dismissed be reheard by another chairman in the strata management tribunal. Towards the end of 2015 and early 2016, there was a misunderstanding between the applicant and the second respondent whereby the applicant as the chairman together with the second respondent's committee had made a complaint to the Commissioner's Office for Building, Pulau Pinang Municipal ('COB') and had issued a notice on the breach of various provisions in the Third Schedule of the said Regulations and to cease the renovation works without the approval of the second respondent to several owners of the unit parcel. The owners of the parcel had failed and refused to comply with the said notice. In the annual general meeting ('AGM') of the second respondent on 13 March 2016, seven owners of the Gold Coast Resort were elected as the second respondent's committee members. As the issue of the renovation works without the approval of the second respondent was still pending, the qualification of several of the new committee members were disputed by the applicant. The said AGM resolved to refer the issue on their qualifications to the COB. Subsequent to the said reference, the COB had issued a letter dated 31 May 2016 which decided that four out of seven of the second respondent's new committee members could only be elected on the condition that they had to remedy their mistakes within the stipulated time. The applicant alleged that the said committee

members had not remedied their mistakes, instead had used their positions in the second respondent to approve their mistakes. The decision of the first respondent was challenged on the grounds that: (i) there was a serious misdirection due to the failure of understanding the facts and issue submitted and non-compliance of s 121(3)(b) of the Act; (ii) it was unreasonable and failed to comply with s 121(3)(c) of the Act; and (iii) there was non-compliance of the procedure due to the failure to prepare the grounds of judgment, a non-compliance under s 117(2) of the Act.

Held, allowing the applicant's application and setting aside the tribunal's award:

(1) Under the said Act and the said Regulations, a strata unit parcel owner was not allowed to change the look, color code, surface of any part of the exterior of his parcel and carry on renovation works without a written approval from the second respondent. All the fact submitted by the applicant was important, relevant and could assist the tribunal in replying the issue on non-compliance and making the right decision. The tribunal failed to consider the relevant facts. The court found that the applicant had shown to the court that the tribunal had committed a 'serious irregularity' under s 121(3)(b) of the Act when the court failed to apply its mind to the issue and facts laid down. The tribunal had considered the irrelevant, false facts and caused a serious non-compliance to the applicant. The decision of the tribunal which was based on wrongful facts and application of the law was an 'illegality' (see paras 9, 13 & 16).

(2) The relief claimed by the applicant before the tribunal was that the second respondent and the parcel unit owner be ordered to comply with the Regulations to remedy the breaches committed by them. The applicant had not claim an order for the committee members to vacate office if they default to remedy their breaches. The decision of the tribunal not only was vague, but was a 'serious irregularity' under s 121(3)(c) of the Act. The decision of tribunal was unreasonable or 'irrational' (see para 18).

(3) The word 'shall' in s 117(2) of the Act showed that it was a mandatory requirement for the tribunal to give reasons of its decision. The importance of the preparation of a decision was because the decision could assist the aggrieved party to understand the reason for the dismissal of the claim. The grounds of the decision of the tribunal if prepared would assist the High Court hearing the judicial review to understand whether the decision of the tribunal was reasonable and proper or otherwise. Section 117(2) of the Act did not provide the powers or rights or choice to the tribunal to give any reasons for the decisions or impose conditions to the applicant to obtain leave for judicial review prior to

obtain the grounds of the decision. The failure of the tribunal to provide reasons for the decision was a breach of s 117(2) of the Act. The non-compliance of the mandatory legal provisions was a 'procedural impropriety' and made the decision of the tribunal not a decision made in accordance to the law and should accordingly be set aside (see para 19).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai certiorari, lihat 2(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 5956–5968.

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengurusan Strata 2013 ss 59(1)(e), (2)(f), 70(7)(a), 102, 105(1), 117(2), 121, 121(3)(b), (3)(c), Bahagian 1, Jadual 4

Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 peraturan 1, 11, 16(1), 27, Jadual Ketiga

VS Khaw (Veon Szu & Kok Thye) bagi pihak pemohon.
SS Tham (SS Tham & Co) bagi pihak responden kedua.

Hadhariah Syed Ismail H:

PENGENALAN

[1] Pada 24 Ogos 2016, pemohon telah memfailkan satu tuntutan di hadapan responden pertama untuk suatu perintah agar responden kedua mematuhi peruntukan-peruntukan dalam Akta Pengurusan Strata 2013 ('Akta 2013') serta Peraturan Pengurusan Strata (Pengurusan dan Penyelenggaraan) 2015 ('Peraturan 2015'). Tuntutan pemohon itu telah ditolak tanpa kos oleh responden pertama pada 27 Julai 2018. Tiada alasan keputusan diberikan. Tetapi, dikatakan tuntutan pemohon ditolak kerana ia adalah akademik. Terkilan dengan keputusan responden pertama, pada 26 Oktober 2018, pemohon telah memfailkan permohonan semakan kehakiman ini. Kebenaran untuk membuat semakan kehakiman telah diperolehi oleh pemohon pada 27 November 2018. Relif-relif yang dipohon adalah:

(a) suatu perintah certiorari bagi membatal dan mengenepikan keseluruhan keputusan responden pertama; dan

(b) tuntutan pemohon yang ditolak tersebut didengar semula oleh pengerusi yang lain di Tribunal Pengurusan Strata.

ALASAN-ALASAN PERMOHONAN

[2] Keputusan responden pertama dicabar atas alasan:

(a) terdapat salah aturan yang serius kerana gagal memahami fakta dan isu yang dikemukakan dan tidak mematuhi s 121(3)(b) Akta 2013;

(b) tidak munasabah dan gagal mematuhi s 121(3)(c) Akta 2013; dan

(c) tidak mematuhi prosedur kerana gagal menyediakan alasan keputusan, suatu ketidak patuhan kepada s 117(2) Akta 2013.

FAKTA

[3] Pemohon adalah seorang pemilik berdaftar bagi petak Unit 113-08-11 dalam suatu bangunan kediaman berstrata yang dikenali sebagai Pantai Emas Resort atau Gold Coast Resort Condominium ('Gold Coast Resort'). Pemohon pernah berkhidmat sebagai pengerusi kepada responden kedua dari tahun 2012 sehingga March 2016.

[4] Responden pertama adalah suatu tribunal yang ditubuhkan di bawah s 102 Akta Pengurusan Strata 2013 ('Akta 2013') dengan bidang kuasa yang diperuntukkan dalam s 105(1) serta Bahagian 1, Jadual 4 Akta 2013.

[5] Responden kedua adalah sebuah badan pengurusan yang ditubuhkan di bawah Akta 2013 untuk mentadbir urus Gold Coast Resort.

[6] Pada sekitar akhir tahun 2015 dan awal tahun 2016, berlaku ketidak sefahaman antara pemohon dan responden kedua berpunca dari peristiwa-peristiwa berikut:

(a) pemohon selaku pengerusi beserta dengan jawatankuasa responden kedua ketika itu telah membuat aduan kepada Pejabat Pesuruhjaya Bangunan, Majlis Bandaraya Pulau Pinang ('COB') serta mengeluarkan notis mengenai kemungkiran pelbagai peruntukan dalam Jadual Ketiga Peraturan 2015 dan untuk memberhentikan kerja-kerja pengubahsuaian tanpa kebenaran responden kedua kepada beberapa pemilik unit petak berikut:

(i) Unit Petak No 109-11-03 — Chong Gwek Lan;

(ii) Unit Petak No 113-10-12 — Cheah Hun Peng dan satu lagi;

(iii) Unit Petak No 113-02-18 — Tham Choon Lian;

(iv) Unit Petak No 109-12A-05 — Lim Ai Ching; dan

(v) Unit Petak No 109-12A-03 — Ching Ah Pa dan satu lagi;

(b) walau bagaimanapun, pemilik-pemilik unit petak yang dinamakan di perenggan (a) di atas telah gagal dan enggan mematuhi notis tersebut;

(c) dalam Mesyuarat Agung Tahunan ('AGM') responden kedua pada 13 Mac 2016, tujuh pemilik Gold Coast Resort (termasuk mereka yang tidak mematuhi Peraturan 2015 di atas) dipilih sebagai ahli jawatan kuasa ('AJK') responden kedua. Tujuh pemilik tersebut ialah:

(i) Cheah Hun Pin, Pengerusi;

(ii) Chew Joo Li, Setiausaha;

(iii) Tan Hui Eng, Bendahari;

(iv) Chong Gwek Lan;

(v) Tham Choon Lian;

(vi) Chan Eng Kar (letak jawatan pada 1 Julai 2016); dan

(vii) Tung Meng Kow;

(d) oleh kerana isu kerja-kerja pengubahsuaian tanpa kebenaran responden kedua belum diselesaikan, kelayakan sesetengah ahli jawatankuasa baru tersebut dipertikaikan oleh pemohon. Maka, AGM mengambil ketetapan untuk merujuk isu kelayakan mereka kepada COB;

(e) berikutan rujukan tersebut, COB telah mengeluarkan surat bertarikh 31 Mei 2016, memutuskan bahawa empat daripada tujuh orang AJK baru berikut hanya boleh menjadi AJK baru responden kedua dengan syarat mereka hendaklah meremedikan kesalahan dalam tempoh masa yang ditetapkan:

(i) Cheah Hun Pin;

(ii) Tan Choon Lian;

(iii) Chew Joo Li; dan

(iv) Tan Hui Eng;

(f) selepas menerima surat COB tersebut, responden kedua telah mengadakan satu mesyuarat kecemasan pada 1 Jun 2016. Dalam mesyuarat itu, Tan Choon Lian dan Chew Joo Li memohon kebenaran daripada responden kedua untuk *regularise* kesalahan mereka dan mematuhi surat COB tersebut. Responden kedua sebulat suara meluluskan permohonan kedua-dua penama tersebut; dan

(g) pada 16 Jun 2016, COB mengeluarkan surat mengesahkan kelayakan nama berikut sebagai AJK responden kedua atas alasan mereka telah 'meremedikan kesalahan' dalam tempoh masa yang ditetapkan:

(i) Cheah Hun Pin;

(ii) Than Choon Lian;

(iii) Chew Joo Li; dan

(iv) Tan Hui Eng.

A [7] Pemohon mengatakan sebenarnya ahli AJK yang berkenaan tidak meremedikan kesalahan mereka, tetapi menggunakan kedudukan mereka dalam responden kedua untuk meluluskan kesalahan mereka.

SALAH ATURAN YANG SERIUS

B

[8] Seksyen 121 Akta Pengurusan Strata 2013 memperuntukkan:

121 Challenging the award on ground of serious irregularity

(1) A party to the proceedings of the Tribunal may, upon notice to the other party and to the Tribunal, apply to the High Court challenging an award in the proceedings on the ground of serious irregularity affecting the awards.

C

(2) If there is shown to be serious irregularity affecting the award, the High Court may —

D

(a) remit the award to the Tribunal, in whole or in part, for reconsideration; or

(b) set the award aside in whole or in part.

E

(3) For the purpose of this section, 'serious irregularity' means an irregularity of one or more of the following kinds which the court considers had caused substantial injustice to the applicant:

(a) Failure by the Tribunal to comply with section 113;

F

(b) Failure of the Tribunal to deal with all relevant issues that were put to it; or

(c) Uncertainty or ambiguity as to the effect of the award.

[9] Di bawah Akta 2013 dan Peraturan 2015, seseorang pemilik petak unit G strata tidak dibenarkan mengubah rupa, kod warna, mukaan mana-mana bahagian luar petaknya dan melakukan kerja pengubahsuaian tanpa kelulusan bertulis daripada responden kedua. Larangan-larangan ini dinyatakan di bawah peraturan 11 dan peraturan 27 dalam Jadual Ketiga Peraturan 2015 seperti berikut:

H

11 Appearance, façade and colour of the exterior of parcel

A proprietor shall not change the appearance, colour code and façade to any part on the exterior of his parcel without the prior written approval of the management corporation and, where necessary, the approval of the appropriate authority.

I

27 Renovation works and repairs

(1) A proprietor shall not carry out any renovation works to his parcel without first obtaining a prior written approval from the management corporation and, where necessary, from the appropriate authority.

[10] Tuntutan pemohon di hadapan tribunal adalah untuk memaksa (*compel*) responden kedua melaksanakan tanggungjawab statutorinya menguatkuasakan Peraturan 2015 terhadap pemilik petak unit strata yang melakukan kerja-kerja pengubahsuaian tanpa kebenaran responden kedua. Di antara kemungkiran Jadual Ketiga Peraturan 2015 yang dilakukan oleh pemilik-pemilik petak unit yang disenaraikan oleh pemohon di hadapan tribunal adalah:

(a) mengubah *facade* asal di pintu hadapan (*front entrance*);

(b) mengubah design tingkap;

(c) memasang *cabinet* di dinding harta bersama;

(d) memasang penapis air di PBA riser;

(e) memasang paip air di kawasan harta bersama;

(f) meletak pasu bunga dan barangan peribadi di kawasan harta bersama;

(g) mengubah warna dinding harta bersama; dan

(h) memasang *fixture* di kawasan harta bersama.

[11] Apa yang dituntut oleh pemohon di hadapan tribunal ialah supaya pemilik-pemilik berkenaan meremedikan kemungkiran yang dilakukan mereka. Contohnya, menanggalkan 'fixtures' yang dipasang di kawasan harta bersama, mengecat semula dinding harta bersama kepada warnanya yang asal, mengalehkan pasu-pasu bunga dan barangan peribadi dari kawasan harta bersama, memasang semula *facade* dan tingkap dalam bentuk dan warnanya yang asal. Dalam bahasa mudah, pemilik-pemilik petak ini kena letak balik keadaan harta bersama dan petak-petak unit mereka dalam kedudukan asal seperti mana mereka mula-mula pindah masuk ke kondominium tersebut. Untuk menyokong tuntutannya, pemohon telah mengemukakan fakta-fakta dan hujahan berikut:

(a) sebahagian ahli jawatan kuasa ('AJK') yang dipilih dan dilantik semasa mesyuarat agung responden kedua pada 13 Mac 2016 adalah pemilik yang menyalahi Peraturan 2015;

(b) sehingga mereka meremedikan kesalahan yang mereka lakukan, AJK yang melanggar Peraturan 2015 tidak layak untuk bertindak sebagai AJK responden kedua;

(c) AJK yang melanggar Peraturan 2015 telah pun diarahkan oleh COB untuk meremedikan kesalahan mereka;

(d) terdapat empat orang AJK responden kedua yang menyalahi Peraturan 2015 dan tidak meremedikan kesalahan-kesalahan mereka. Sebaliknya, mereka menyalahgunakan kedudukan mereka sebagai AJK responden

kedua untuk saling 'regularise' kesalahan masing-masing. Dalam kata lain, ketidak patuhan Peraturan 2015 berterusan hingga hari ini;

(e) responden kedua mempunyai tanggungjawab statutori di bawah s 59(1)(e) dan 59(2)(f) Akta 2013 untuk menguatkuasakan Peraturan 2015 bagi menjamin keselesaan hidup kesemua pemilik kondominium.

Seksyen 59(1)(e) dan 59(2)(f) Akta 2013 menyatakan:

(1) The duties of a management corporation shall be as follows:

(e) to enforce the by-laws

(2) The powers of the management corporation shall be as follows:

...

(f) to do all things reasonably necessary for the performance of its duties under this Act and for the enforcement of the by-laws.

(f) selaras dengan kuasa yang diberikan kepadanya oleh s 59(1)(e) dan 59(2)(f) Akta 2013, responden kedua juga diberi kuasa dan hak di bawah s 70(7)(a) Akta 2013 untuk memohon kepada tribunal untuk memaksa mana-mana pihak supaya patuh kepada mana-mana peraturan atau mencegah ketidakpatuhan kepada mana-mana peraturan.

Seksyen 70(7)(a) menyatakan:

(7) The management corporation or any proprietor shall be entitled to apply to the Tribunal or a court of competent jurisdiction —

(a) For an order to enforce the performance of, or restrain the breach of, any by-laws;

(g) semua pihak, dari responden kedua dan pemilik petak serta sesiapa yang ada kaitan dengan pemilikan unit kondominium itu adalah terikat untuk mematuhi peraturan-peraturan yang dibuat. Perkara ini dinyatakan di bawah peraturan 1 dan 16(1) dalam Jadual Ketiga Peraturan 2015 seperti berikut:

(1) The by-laws set out in this Third Schedule and any additional by-laws made under the Strata Management Act 2013 shall bind the developer, the joint management body, the management corporation or the subsidiary management corporation, as the case may be, and the purchaser, parcel owners or proprietors, and any chargee or assignee, lessee, tenant or occupier of a parcel to the same extent as if the by-laws or the additional by-laws have been signed or sealed by each of the person or body mentioned above and contain mutual covenants to observe, comply and perform all the provisions of the by-laws or additional by-laws.

16(1)Every proprietor shall at all times comply with these by-laws or any additional by-laws made under this Act.

[12] Jika kesemua fakta, peruntukan undang-undang dan peraturan yang disenaraikan di atas diteliti dan diambil kira oleh tribunal, tribunal akan mendapati fakta-fakta berikut:

(a) bahawa Akta 2013 dan Peraturan 2015 itu *MESTI* dipatuhi oleh semua pihak termasuk AJK responden kedua. Tiada sesiapa yang terkecuali;

(b) bahawa sebahagian daripada AJK responden kedua yang dinamakan oleh pemohon telah *TIDAK MEMATUHI* Peraturan 2015;

(c) bahawa AJK responden kedua telah menyalahgunakan kuasa mereka apabila tidak mematuhi arahan COB;

(d) bahawa responden kedua mempunyai tanggungjawab statutori untuk menguatkuasakan Peraturan 2015; dan

(e) bahawa responden kedua diberi kuasa untuk memohon kepada tribunal supaya mengeluarkan perintah kepada mana-mana orang supaya patuh kepada Peraturan 2015.

[13] Kesemua fakta-fakta di atas adalah penting, relevan dan yang boleh membantu tribunal menjawab isu ketidakpatuhan dan membuat keputusan yang betul. Malangnya, tribunal gagal mengambil kira fakta-fakta relevan ini. Sebaliknya, tribunal telah mengambil kira fakta-fakta yang tidak relevan iaitu tribunal bergantung semata-mata kepada surat COB bertarikh 16 Jun 2016 sebagai bukti bahawa pemilik-pemilik petak telah mematuhi arahan COB. Sedangkan, sebenarnya minit mesyuarat kecemasan responden kedua bertarikh 1 Jun 2016 menunjukkan empat pemilik petak gagal mematuhi arahan COB. Saya salinkan secara ringkas di bawah ini minit mesyuarat yang menyentuh dua pemilik petak berikut.

Chew Joo Li

[14] Melalui surat COB bertarikh 31 Mei 2016, beliau diarahkan oleh COB untuk mengalihkan pasu serta paip air yang dipasang di kawasan harta bersama. Minit mesyuarat mencatitkan '... Agreed to remove her flower pots placed at the common area at level 2 and would submit to the MC for the consent to place the potted plants at the balcony area'. Seterusnya, minit mesyuarat itu mencatitkan keputusan: 'MC unanimously approved the two appeals as it does not cause any obstruction neither a safety issue to other residents'.

Tham Choon Lian

[15] Melalui surat COB bertarikh 31 Mei 2016, beliau telah diarahkan oleh COB untuk mengalihkan pelantar sembahyang yang dipasang di kawasan harta bersama. Minit mesyuarat mencatitkan '... But she would appeal and

submit the application for consent to maintain the prayer altar as it had been there for so many years and furthermore it did not pose any obstructions or safety issues'. Seterusnya, minit mesyuarat itu mencatitkan keputusan: 'MC unanimously approved the two appeals as it does not caused any obstruction neither safety issue to other residents'.

[16] Dalam kes ini, saya mendapati pemohon telah menunjukkan kepada mahkamah ini bahawa tribunal telah melakukan 'serious irregularity' di bawah s 121(3)(b) Akta 2013 apabila tribunal gagal mengaplikasikan mindanya kepada isu dan fakta-fakta yang dibentangkan di hadapannya. Sebaliknya, tribunal telah mengambilkira fakta-fakta yang tidak relevan, tidak benar dan mengakibatkan suatu ketidakadilan yang serius kepada pemohon. Maka, keputusan tribunal yang berasaskan silap fakta dan pemakaian undang-undang adalah illegality.

TIDAK MUNASABAH

[17] Saya difahamkan oleh peguam pemohon dan peguam responden bahawa 'in passing', Pengerusi Tribunal mengatakan tuntutan pemohon menjadi akademik kerana tujuh pemilik unit petak tersebut telah bersara dari jawatan mereka sebagai AJK responden kedua pada 1 Julai 2018. Pengataan tribunal itu jelas menunjukkan bahawa tribunal telah silap faham fakta dan isu. Relif yang dituntut oleh pemohon di hadapan tribunal ialah untuk responden kedua dan pemilik unit petak diperintahkan mematuhi Peraturan 2015 dengan meremedikan kemungkiran-kemungkiran yang dilakukan mereka. Pemohon tidak menuntut perintah supaya AJK mengosongkan jawatannya jika mereka gagal meremedikan kemungkiran mereka. Maka, keputusan tribunal itu bukan sahaja kabur, tetapi suatu 'serious irregularity' di bawah s 121(3)(c) Akta 2013. Keputusan tribunal adalah tidak munasabah atau 'irrational'.

KETIDAKPATUHAN PROSEDUR

[18] Seksyen 117(2) Akta 2013 menyatakan:

> The Tribunal shall in all proceedings give its reasons for its award in the proceedings.

[19] Perkataan 'shall' di dalam s 117(2) itu menunjukkan ia adalah keperluan mandatori untuk tribunal memberikan sebab-sebab keputusannya. Pentingnya alasan keputusan disediakan adalah kerana ia membantu pihak yang terkilan memahami kenapa tuntutannya ditolak. Alasan keputusan tribunal, jika disediakan juga akan membantu Mahkamah Tinggi yang mendengar semakan kehakiman mengetahui samaada keputusan tribunal adalah munasabah dan betul atau pun tidak. Ketiadaan alasan keputusan menyusahkan Mahkamah Tinggi. Seksyen 117(2) tidak memberi kuasa atau

hak atau pilihan kepada tribunal untuk tidak memberikan sebab-sebab keputusan atau mengenakan syarat kepada pemohon supaya mendapatkan kebenaran untuk semakan kehakiman terlebih dahulu sebelum boleh mendapatkan alasan keputusan. Kegagalan tribunal memberikan sebab-sebab keputusan adalah suatu perlanggaran kepada s 117(2) Akta 2013. Ketidakpatuhan kepada peruntukan undang-undang mandatori adalah suatu 'procedural impropriety' dan menjadikan keputusan tribunal bukanlah suatu keputusan yang dibuat mengikut undang-undang dan wajar diketepikan.

KEPUTUSAN

[20] lni adalah suatu kes yang jelas di mana tribunal telah gagal memahami fakta, isu, undang-undang, menilai keterangan dan membuat keputusan yang salah. Nampaknya, tribunal tidak menghargai prinsip pematuhan kepada undang-undang sehingga tribunal sendiri pun tidak patuh kepada undang-undang. Atas sebab-sebab yang dinyatakan, saya membenarkan permohonan pemohon untuk perintah certiorari. Award tribunal diketepikan. Tuntutan pemohon yang telah ditolak diperintahkan supaya didengar oleh pengerusi yang lain di Tribunal Pengurusan Strata.

Permohonan pemohon dibenarkan dan award tribunal diketepikan.

Dilaporkan oleh Mohd Kamarul Anwar